

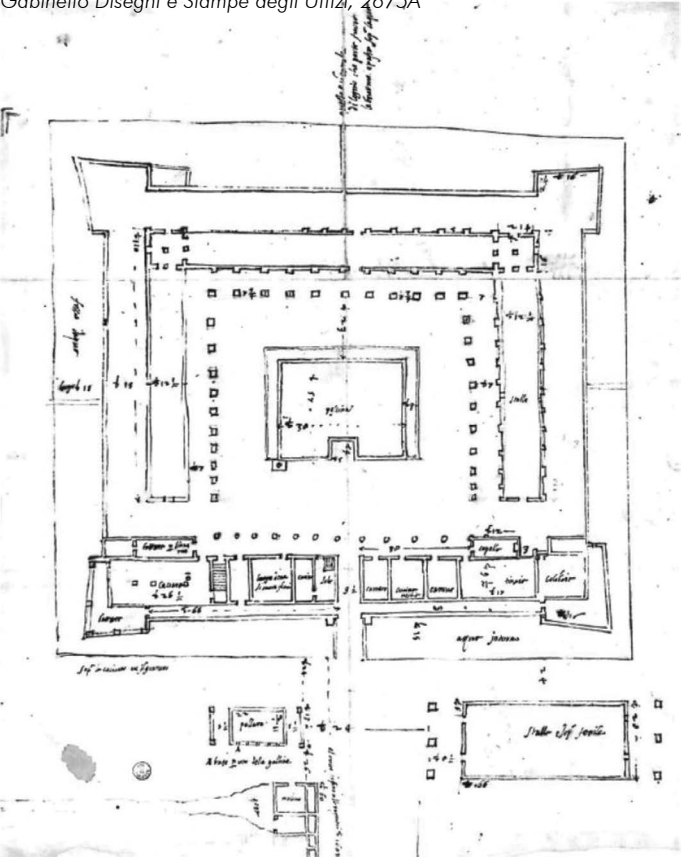
# CASCINA MEDICEA ANCORA ALL’ASTA COME UN VUOTO A PERDERE?

GIUSEPPE ALBERTO CENTAURO

**Abstract:** *The farm house, built by Lorenzo de’ Medici between 1477 and 1485 in order to transform the wet lands of the Prato plain into a productive estate, today risks complete deterioration. The unexpected interruption of the reclamation works, consequence of the lawsuit by Italia Nostra in defense of the integrity of the architectural ensemble that was going to be subdivided into 109 units, has had evident negative effects. After the trial, the company owner declared bankruptcy and so, from 2013, the destiny of the farm has depended on the outcome of a Judicial Auction. Five have been held, the last one in July 2017, and none have attracted buyers.*

Nella frazione di Tavola del Comune di Prato, la “Cascina” nota come la Fattoria di Lorenzo de’ Medici, archetipo dell’architettura rurale del Quattrocento, vive ormai da più di 10 anni un rovinoso e paradossale declino che la sta rapidamente portando ad un progressivo e totale disfaci-

Dosio G. (attribuzione), Pianta della fattoria laurenziana, fine del XVI secolo; Gabinetto Disegni e Stampe degli Uffizi, 2675A



mento. La peculiare tipologia “a corte” del complesso architettonico è testimoniata dall’icnografia originaria. Conferma questo “inquietante” stato di cose l’esito della quinta asta giudiziaria del 26 luglio scorso, andata deserta come le altre. Un disinteresse, quello al quale oggi assistiamo che, a dire il vero, non è stato sempre così perché la tenuta delle Cascine di Tavola che ha il suo fulcro nella fattoria, con i suoi casali, i boschi secolari e le vaste praterie a seminativo a ridosso delle colline del Montalbano è stata oggetto in altre occasioni di trattative pubblico-privato e di compravendite, fornendo l’immagine specchiata del carattere imprenditoriale pratese che, dopo l’abbandono rurale – qui particolarmente avvertito dopo l’alluvione del ’66 – ha spostato l’asse dell’interesse dall’investimento agricolo alle attività sportive. L’idea di rilancio negli Anni ’80, forse derivata dai fasti ludici delle origini, era stata quella di riadattare in chiave contemporanea i luoghi granducali di “delizie e di svago”, rimodellando radicalmente l’assetto fondiario della ex bandita Regia di caccia. Si è trattato tuttavia di una scelta che oggi si dimostra rovinosa, sia da un punto di vista economico con la crisi delle attività private, che soprattutto culturale, estranea ad una visione armonica ed omogenea della vocazione agricola del territorio e dei suoi tesori storico paesaggistici. Non a caso, dopo il frazionamento della tenuta e la cessione in tante spicciolate concessioni d’uso, si realizzarono campi da golf, galoppatoi e, solo in quota minore, parchi pubblici, perdendo in ogni caso l’unitarietà

del sistema produttivo e l’impalcato storico agrario, venendo meno alla grandissima valenza ambientale dei luoghi. Oggi si tenta di porre rimedio a questo stato di cose incentivando la formazione del Caposaldo del Parco Agricolo della piana metropolitana e pratese. Ma, ancora una volta – come avvenuto nel recente passato – la grande fattoria medicea sembra rimanere esclusa da questo processo di possibile rigenerazione e restauro ambientale. Tant’è vero che le infauste vicende che, fin dal 2006, stanno mestamente segnando i destini di quel prestigioso complesso architettonico di grande valenza immobiliare, sono sotto gli occhi di tutti. Le vicissitudini che si sono succedute hanno aperto una clamorosa falla. Si è così consumato un capitolo doloroso per tutta la comunità, una ferita sanguinante allorquando la Fattoria fu ceduta per 17 milioni di euro dalla società Agrifina alla Fattoria Medicea srl. La nuda proprietà del “fascinoso” resedio agricolo, consistente, annessi e connessi, in ben 11.394 mq di superficie utile coperta e di

13,50 ha di terreni pertinenziali, fu allora acquisita con la formula “chiavi in mano” (con tanto di progetto approvato) per costituire un residence di lusso, ammiccante ai frequentatori del limitrofo Golf Club “Le Pavoniere”, piuttosto che ristabilire un equilibrato recupero ambientale. Le nuove destinazioni urbanistiche, autorizzate dalla Soprintendenza nel 2003 nell’uso “Ricettivo, Turistico-Alberghiero”, seppur rendessero attuabili tali adattamenti, si mostrarono alla luce dei fatti incompatibili con le qualità intrinseche della fattoria a causa dell’eccessivo frazionamento immobiliare perseguito nella variante al piano di recupero messa in atto dalla nuova proprietà. Questo stato di cose accese la miccia di forti polemiche e di reiterate proteste da parte di Legambiente e di altre associazioni ambientaliste. Si poneva, in particolare, l’accento sul fatto che la speculazione avesse alquanto debordato nei confronti dei vincoli monumentali e paesaggistici esistenti. La formazione di 51 suites all’interno del corpo prin-



## PRODUTTIVITÀ E LUOGHI DI DELIZIA NEL PROGETTO DI LORENZO IL MAGNIFICO ALLE CASCINE

Il sogno produttivo di Lorenzo, attuato nella piana a sud di Prato, è ancora rappresentato dalla grande tenuta agricola delle Cascine di Tavola. Essa nasce infatti da un ideale umanistico che ha portato, nella seconda metà del XV secolo, alla progettazione di un esteso complesso territoriale, innovativo sia dal punto di vista dell'impianto planimetrico e spaziale che colturale e tecnico. Il collegamento diretto con la vicina villa Ambra di Poggio a Caiano, costruita qualche anno più tardi, ha rafforzato il suo ruolo, coinvolgendo un ambito di circa 350 ha la cui produttività era rivolta sia alla corte medicea che al mercato fiorentino. Questa visione paesaggistica e agraria, espressione

*Foto aerea zenitale del sistema territoriale caratterizzato dalla tenuta delle Cascine di Tavola, dalla villa Ambra di Poggio a Caiano e dal vicino Barco di Buonistallo, 1954, Istituto Geografico Militare, Firenze*



dell'Umanesimo toscano, ha superato le avversità della storia ed è ancora leggibile sia nei documenti d'archivio, che nei grandi segni capaci di articolare le Cascine di Tavola e il contiguo versante collinare, dominato da villa Ambra. È stato pertanto creato da Lorenzo il Magnifico e dal suo architetto di fiducia, Giuliano da Sangallo, un *unicum* paesaggistico, dove l'utile, il dilettevole e il bello sono entrati in sinergia, generando un sistema ambientale nuovo, di grande rilievo, che è andato ad implementare il palinsesto derivante dalle preesistenze romane (canali e strade della centuriazione) e medievali (gore, pievi, castelli). In particolare, per il progetto della fattoria, Lorenzo prende a riferimento il trattato sull'Architettura di Vitruvio, riuscendo a rendere aulico il complesso rurale, mirato alla funzionalità e produttività. La realizzazione della cascina nella piana pratese diventa così un prototipo toscano, dove sperimentare nuove colture, allevamenti e modalità di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici (latte, ecc.). Il progetto mediceo ha avuto, all'epoca, molta risonanza tanto che lo stesso Ludovico il Moro ne aveva richiesto il modello al Magnifico per progettare la sua villacascina Sforzesca in Lombardia.

Lorenzo, per la realizzazione del complesso territoriale di Tavola, ha fatto riferimento anche ai dettami architettonici e paesaggistici riportati nel *De Re Aedificatoria* di Leon Battista Alberti, la cui prima edizione è stata pubblicata a Firenze nel 1485 e dedicata allo stesso Magnifico. Questo ha permesso di creare una forte interrelazione tra architetture e spazi aperti, individuando nel corso dell'Ombrone l'elemento di unione tra la parte collinare e quella valliva. La zootecnia e la "manifattura" del cacio erano le attività predominanti, tanto da soddisfare il mercato fiorentino che fino ad allora si era servito della produzione lombarda. Gli stessi terreni erano, per la maggior parte, tenuti a "praterie" per il pascolo bovino e la produzione di foraggi. Intorno alle case coloniche prevaleva invece la coltura promiscua, caratterizzata da fasce di seminativo, lunghe e strette, intercalate da filari di viti, maritate con

## DI TAVOLA

aceri (oppi), olivi o salici. A queste produzioni dominanti si aggiungevano altre attività, come l'allevamento dei conigli situato in una collinetta artificiale circondata da fossato, l'uccellazione praticata nelle ragnaie e la piscicoltura sviluppata nei "vivai", dove venivano allevate specie ittiche pregiate come i gamberi neri. Importanti erano anche l'apicoltura e la bachicoltura.

L'innovazione produttiva voluta da Lorenzo fu implementata nel corso del Cinquecento da Francesco I de' Medici che impiantò un complesso sistema di risaie a ovest della tenuta originaria, costruendo in contiguità della cascina, il "magazzino dei risi" e il "brillantatoio" per la conservazione e la trasformazione del raccolto. Le attività produttive, che per secoli hanno caratterizzato la tenuta, sono sempre state affiancate da quelle ludiche e di svago. Il dono che il Soldano di Babilonia fece a Lorenzo nel 1487, andò sicuramente ad arricchire le attrazioni in essa previste; infatti gli animali esotici, di cui veniva fatta mostra all'interno del recinto delle Pavoniere, erano molteplici, tra i quali c'era un leone e una leonessa, un ghepardo, un dromedario, una giraffa e un cavallo arabo da corsa. La caccia era molto praticata nei barchi medicei della tenuta, come quello delle Pavoniere (residuo della foresta planiziaria originaria) e quello di Buonistallo, vicino a villa Ambra. Tra gli spettacoli più rinomati vi era invece la corsa dei daini neri inseguiti dai levrieri che si svolgeva in un luogo viale rettilineo delle Cascine di Tavola. Lo stesso Lorenzo aveva fatto venire i daini neri dalle Indie, per poi allevarli e addestrarli all'interno del recinto delle Pavoniere, riprendendo una pratica già presente in Spagna. Il progetto mediceo ha continuato ad essere valorizzato per tutto l'Ottocento, prima dai Lorena e poi dai Savoia. Il degrado della tenuta è iniziato a partire dal 1927, con il passaggio all'Opera Nazionale Combattenti che, a sua volta, nel 1936, la cedono a dei privati che continuano a praticarvi l'attività agricola senza investire sul patrimonio edilizio e sulla innovazione produttiva sostenibile. L'incuria di decenni, oltre al frazionamento in più proprietà, hanno però solo in parte offuscato il progetto quattrocen-

tesco, costretto ad ospitare campi da golf, centri ippici e parchi pubblici, incuranti del *genius loci* e dei progetti illuminati del passato. Ciò nonostante continuano infatti a permanere alcune porzioni della tessitura agraria e della struttura paesaggistica immaginata da Lorenzo de' Medici. Questo sistema è ancora in attesa di essere compreso e valorizzato dalle amministrazioni pubbliche per creare un nuovo legame tra la villa e la tenuta e per ricostituire un'identità territoriale espressione della produttività locale.

DANIELA CINTI

*Orto-foto del sistema territoriale caratterizzato dalla tenuta delle Cascine di Tavola, dalla villa Ambra di Poggio a Caiano e dal vicino Barco di Buonistallo, 2016, Comune di Prato*





cipale dell'ex cascina medicea, nonché la predisposizione di 58 ulteriori unità funzionali da ricavarsi negli annessi rustici, per un totale di 109 unità, motivò la deposizione di un esposto-denuncia da parte di Italia Nostra. A questo atto si dette seguito con la disposizione di un provvedimento cautelare di "sequestro conservativo" del cantiere da parte della Procura della Repubblica. L'apposizione di sigilli operata dalla Polizia Municipale il 15 luglio 2008, segnò il blocco del cantiere, avviato circa un anno e mezzo prima. Naturale conseguenza di quel provvedimento fu l'immediata sospensione delle opere in corso che andavano interessando in quei mesi estivi lo smantellamento delle coperture da rifare, nonché la contemporanea, parziale riduzione di parti murarie da riabilitare strutturalmente a fronte delle nuove esigenze funzionali e distributive interne. Dunque la chiusura del cantiere determinò nei fatti una situazione opposta a quella auspicata dai ricorrenti, rendendo del tutto instabile la condizione conservativa del complesso, a rischio "collasso". Per di più al sequestro non fece seguito nessuna provvidenza, neppure temporanea, di messa in sicurezza delle fabbriche, in buona sostanza abbandonate al loro destino. Non staremo qui a ricordare la tormentata e conseguente vicenda legale, protrattasi in un lungo iter processuale fino al dibattimento in causa. Rimaneva di tutta evidenza l'anacronismo della situazione di stallo venuta a crearsi, senza alcuna via d'uscita. Il susseguirsi inesorabile delle stagioni e con esso il lento, inarrestabile degrado delle murature, sottolineate dalle vistose scrostature che, anno dopo anno, aumentavano di superficie, divennero col passare del tempo i segni più tangibili dell'incuria procurata dai nuovi crolli. Questo stato di cose è andato ulteriormente ad aggravarsi a partire dal 2012, con il fallimento della "Fattoria Medicea srl" e con la revoca da parte della Corte d'appello del provvedimento di confisca emesso dal giudice di primo grado al termine del processo a carico del legale rappresentante dell'ultima società proprietaria dello storico immobile. Prima della revoca qualcuno auspicava un'acquisizione da parte del Demanio che non ci fu, si ebbero invece fenomeni di asportazione

## PAESAGGI MEDICEI NEL PARCO AGRICOLO

Il sistema territoriale che comprende le Cascine di Tavola, villa Ambra e il Barco di Buonistallo, è incentrato sul torrente Ombrone e risulta incastonato tra gli sviluppi urbani contemporanei della piana a sud di Prato. Qui emergono infatti stralci di antiche sapienze agrarie e pratiche di bonifica e colonizzazione di terreni altamente produttivi, che si strutturano su grandi assi capaci di dare ancora unitarietà e riconoscibilità all'insieme. Questi luoghi, spesso non adeguatamente considerati dalle amministrazioni locali, riescono comunque ad esprimere dei significati che, in alcuni casi, vengono colti dalle comunità insediate. Queste infatti riconoscono, in specifici ambiti territoriali, la propria identità culturale e manifestano il loro dissenso nei confronti di trasformazioni privatistiche rivolte alla creazione di "recinti" e all'alterazione di risorse architettoniche e ambientali (complesso della cascina medicea, ecc.). L'importanza dell'unitarietà della tenuta non è stata adeguatamente valutata dalla politica, ai diversi livelli



## DELLA PIANA FIRENZE-PRATO

amministrativi, e dai progettisti del Piano Quadro per la Valorizzazione delle Cascine di Tavola, affidato nel 1987 e approvato nel 1991 in variante all'allora PRG. L'esteso sistema agrario, sotto l'egida del recupero ambientale, è stato così frammentato in più funzioni urbane (golf, centro ippico, ricettività, ecc.) dove la parte agricola rappresenta una componente marginale e non strutturale dell'insieme. Solo nel 1994, la cascina medicea e gli spazi aperti contigui vengono riconosciuti "beni monumentali", mentre per l'ambito territoriale della tenuta è stato necessario aspettare il 1998, quando il campo da golf era stato già realizzato. Il complesso territoriale comprendente la tenuta delle Cascine, la villa Ambra e il Barco di Buonistallo è stato inoltre inserito, nel 2008, nel sistema delle Aree Protette di Interesse Locale, come previste dalla L.R. 49 del 1995. Questa istituzione è stata recentemente abolita dalla stessa Regione Toscana con L.R. 30 del 2015, senza proporre soluzioni alternative per territori fortemente antropizzati che, per loro natura e storia, non possono rientrare nei SIC e nelle Riserve Naturali. Le A.N.P.I.L., a differenza delle altre aree protette a carattere esclusivamente naturalistico, possedevano infatti la qualità di proteggere e valorizzare anche territori antropizzati di pregio, sottoposti a processi di degra-

*Qui: veduta del viale che collega la fattoria medicea con il Barco delle Pavoniere, antico luogo di delizia e di allevamento di animali esotici e residuo della foresta planiziaria; nella pagina a fianco: veduta della tenuta, con i coltivi a seminativo, dagli spazi aperti contigui alla Casa del Cacciaio (Fonte: D. Cinti)*



do (abbandono, escavazione, ecc.). Lo stesso territorio della tenuta medicea è stato ritenuto un'emergenza strategica del parco agricolo della piana Firenze-Prato, previsto dalla Regione Toscana negli strumenti di pianificazione e finora disatteso a causa di continue riduzioni a vantaggio di trasformazioni urbane più o meno estese e dilatazioni/restringimenti dei confini a seconda delle esigenze del momento. La mancanza di una ferma volontà di attuazione ha quindi sempre negato la consapevolezza della sua identità e delle sue risorse. Un cambiamento di obiettivi sarebbe auspicabile così come promosso dall'Associazione Parco Agricolo di Prato e da altre associazioni che raccolgono le opinioni delle comunità locali sempre più rivolte alla salvaguardia e alla valorizzazione di una piana eminentemente agricola, strutturata su paesaggi di qualità, anche a carattere innovativo. DANIELA CINTI

furtiva di elementi architettonici e di spogliazione vandalica di molti apparati decorativi. Occorre sottolineare una volta di più che a niente sono valse le voci di dissenso che da più parti si erano alzate per sollecitare l'urgenza di pronti interventi al fine di scongiurare la perdita totale della fattoria; né gli appelli a mezzo stampa né l'esposizione mediatica del caso a livello nazionale sono riusciti a smuovere le acque. Senza esiti i richiami dei comitati di cittadini e di altri soggetti nel richiedere un intervento pubblico da parte della Regione Toscana, la sola in grado di intervenire con l'acquisto dell'immobile. Di lì a poco la predisposizione di nuovi studi e di ricerche finalizzate a dimostrare la fattibilità e bontà del recupero funzionale al rilancio del comparto agroalimentare e della filiera dei prodotti tipici in vista dell'Expo 2015 avrebbe fatto da sfondo ad ulteriori azioni corroborate in città da pubblici dibattiti e mostre e, in ultimo, da pubblicazioni monografiche (1).

Si può dunque affermare che al danno procurato si è aggiunta, dal 2013, la beffa dell'indifferenza dei maggiorenti territoriali che ha coinciso con l'inizio della stagione delle aste con incanto disposte dall'Autorità giudiziaria. Nel frattempo le condizioni della fattoria sono arrivate all'estremo scadimento. Il 3 ottobre 2014 i vari fabbricati facenti parte del complesso, nessuno escluso, sono stati dichiarati inagibili con Ordinanza 2933 del Comune di Prato. Preme in questa occasione sottolineare per dovere di cronaca che il prezzo d'asta destinato progressivamente a scendere apre ulteriori interrogativi sull'effettiva volontà di ricomporre in un'ottica conservativa il recupero di un complesso architettonico del tutto sfasciato. A riprova di ciò il fatto che ad ogni asta il prezzo cala di un valore compreso tra il 10 e 20%. Basti pensare che la prima della serie si aggirava sui 6 milioni di euro e l'ultima si sia ridotta a meno della metà, toccando i 2.650 euro. La situazione attuale è disperante, tant'è vero che persino il curatore fallimentare, alla vigilia dell'ultima asta giudiziaria, ha lanciato un drammatico invito al fine di sollecitare eventuali provvedimenti necessari e/o anche solo opportuni da adottare, anche in virtù dei poteri sostitutivi attribuiti dall'Ordinamento, non prima però

di avere ricordato che la procedura fallimentare non ha alcuna risorsa finanziaria, non potendo neppure disporre di adeguata sorveglianza, né effettuare alcuna opera per ripristinare gli sbarramenti atti ad impedire l'accesso (ove consentito) o per le necessarie opere per la messa in sicurezza dei luoghi, nonché la rimozione dei detriti nei fossati imputriditi per mancanza di acqua in movimento. Ecco perché da risorsa culturale primaria la fattoria è da considerare come una sorta di "vuoto a perdere" nel bel mezzo del monumentale compendio paesaggistico del parco pratese delle Cascine di Tavola. Così muore l'espressione più alta dei postulati teorici di Leon Battista Alberti, quella Cascina ai cui lavori "Il Magnifico" presenziò personalmente nel 1477 per dare un segno di rinascita in un territorio afflitto da esondazioni, per trasformare le terre impaludate, poste al di qua e al di là dell'Ombrone, in un rigoglioso e fertile eden in congiunzione polisemica con la nascente, limitrofa villa Ambra di Poggio a Caiano che, ironia della sorte, nel 2013, mentre la Cascina "muore" è stata dichiarata sito protetto dall'UNESCO come Patrimonio dell'umanità. G.A.C.

1. Centauro G.A. (a cura di) (2016), *Un parco per le Cascine Medicee di Prato. Conservazione e restauro*, Firenze.

BIBLIOGRAFIA

- Agriesti L., Scardigno M. (1982), *Memoria Paesaggio Progetto. Le Cascine di Tavola e la Villa di Poggio a Caiano*. Dall'analisi storica all'uso delle risorse, Roma.
- Agriesti L., Campioni G., Ferrara G. (1990), *Le Cascine di Tavola a Prato*. Dal Rinascimento al nuovo rinascimento, Firenze.
- Centauro G.A. (a cura di) (2015), *Recupero e valorizzazione del Parco delle Cascine di Tavola*, Firenze.
- Centauro G.A. (a cura di) (2016), *Un parco per le Cascine Medicee di Prato. Conservazione e restauro*, Firenze.
- Galletti G. (1996), *Il giardino della villa di Poggio a Caiano*, in Acidini Luchinat C. (a cura di), "Giardini medicei", Milano, pp. 195-200.
- Guarducci G., Melani R. (1993), *Gore e Mulini della piana pratese. Territorio e architetture*, Prato.
- Poli D. (2007), *Contese latenti e culture offese nei paesaggi della marginalità urbana: il caso delle Cascine di Tavola a Prato*, in "Contesti. Città, territori, progetti", n. 1, pp. 58-65.
- Zangheri L. (2015), *Le ville medicee in Toscana nella lista del Patrimonio Mondiale*, Firenze.

UNA PROPOSTA DI CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLA "FATTORIA MEDICEA" NEL PARCO DELLE CASCINE DI PRATO



Fattoria Medicea: fronte principale e corte interna



La tesi di Chiara Zipoli "La Fattoria Medicea" nel Parco delle Cascine di Prato. Ricostruzione degli studi, della cronaca recente con analisi della recuperabilità funzionale per la conservazione e valorizzazione futura" dimostra come il salvataggio della prestigiosa architettura, archetipo della ruralità toscana, possa nonostante la devastazione attuale essere ancora attuato.

Nel percorso di studio, oltre a sottolineare l'importanza storica della Fattoria medicea, si descrive con puntualità la vicenda che ha accompagnato gli infausti destini riservati alla Cascina di Lorenzo il Magnifico in questi ultimi 10 anni. Nella discussione di tesi, il 14 settembre scorso, sono state messe in evidenza attraverso l'attenta ricostruzione degli eventi recenti e una circostanziata analisi dello stato attuale, le reali prospettive di recupero del complesso monumentale che oggi si trova, dopo il sequestro del cantiere, il fallimento della proprietà e i lunghi anni di abbandono, in uno stato di avanzata ruderizzazione. La ricerca ha prodotto una precisa valutazione della consistenza immobiliare attuale, accompagnata dalla valutazione dei costi necessari per il

restauro e la riabilitazione funzionale dell'intero complesso nella prospettiva di fare della Fattoria Laurenziana un centro di eccellenza agroalimentare a livello nazionale, integrato da vari altri servizi e destinazioni d'uso culturali, ricettive e produttive legate alla promozione del prodotto tipico della filiera locale, alla valorizzazione paesaggistica del luogo e dell'immagine tradizionale, universalmente apprezzata, dell'espressione più alta della ruralità toscana. Con dati alla mano, la tesi dimostra unitamente alla fattibilità del riabilitazione edilizia, anche la bontà dell'esborso economico richiesto per la sua riqualificazione funzionale che garantirebbe, nel giro di pochi anni, il pieno recupero del capitale investito per l'acquisto del bene (ai valori attuali d'asta) e per la sistemazione e messa in pristino degli immobili. Questa operazione considerata la messa in valore del complesso restaurato consentirebbe, in una proiezione prudente, una resa annuale all'8%, al netto degli ammortamenti, garantendo in tal modo una riqualificazione durevole e pienamente incisiva sul piano imprenditoriale, sia pubblico che privato.

CHIARA ZIPOLI